



SQUARE HABITAT
CRÉDIT AGRICOLE

Infos

Région Bretagne

**Votre nouveau réseau
d'agences immobilières**

Fiscalité

- Le Crédit d'impôt pour l'acquisition d'une résidence principale.
- Le mode d'imposition des revenus locatifs.

Investissement

- Les stratégies adaptées à votre fiscalité.

Chaque trimestre
retrouvez dans
SQUARE HABITAT Infos
des **infos**
et **conseils utiles**.

www.squarehabitat.fr



Spécial **Impôts** & **Défiscalisation**



N°2 • Avril 2008

Imaginez l'immobilier autrement...

TRANSACTION

Crédit d'impôt pour l'acquisition d'un logement principal.

Institué depuis le 6 mai 2007, un **crédit d'impôt** permet aux acquéreurs de **réduire leur niveau d'imposition en déduisant les intérêts d'emprunt**. Il concerne les personnes qui contractent un emprunt auprès d'un établissement financier, pour l'acquisition ou la construction d'une habitation principale.

Ce crédit d'impôt **s'applique au plus grand nombre et n'est soumis à aucune condition de ressources**. Chacun peut en bénéficier que son **logement soit neuf ou ancien** mais doit respecter des normes de surface et d'habitabilité du logement et des dépendances.

Celui-ci se calcule sur les **intérêts d'emprunt payés durant les 5 premières années** de remboursement (frais d'emprunt exclus).

L'accédant pourra **déduire 40% des intérêts payés la première année puis 20% au titre des 4 années suivantes**.

Ces intérêts sont retenus dans la limite annuelle de :

- 3.750€ pour une personne seule
- 7.500€ pour un couple soumis à imposition commune (marié ou pacsé)

- Ces plafonds sont majorés de 500€ par enfant à charge (250€ si enfant vivant en résidence alternée).

Ils sont doublés pour une personne handicapée (vivant seule ou membre d'un foyer fiscal).

En principe, les intérêts sont décomptés à partir du premier remboursement. Des dérogations existent cependant pour les logements neufs pendant leur construction.



Les "plus" SQUARE HABITAT

Dans le cadre de l'acquisition de votre logement principal, votre agent immobilier **SQUARE HABITAT** vous informera parfaitement pour vérifier votre éligibilité au crédit d'impôt.

LOCATION

Le mode d'imposition des revenus locatifs.

En ce qui concerne les locations non meublées régies par la loi du 6 juillet 1989, **il est nécessaire de faire une déclaration des sommes engendrées** par la location quelle que soit la nature du bien loué (appartement, maison individuelle...).

Pour les locations meublées (régies par le Code Civil, article 1758) qui sont des logements garnis de meubles permettant ainsi au locataire de vivre "convenablement", il faut effectuer **une déclaration de B.I.C** (Bénéfices Industriels et Commerciaux).

La détermination du régime d'imposition applicable est faite comme suit :

- Si vos recettes annuelles n'excèdent pas 76.300€, vous pouvez bénéficier du régime "micro BIC", l'administration fiscale appliquera alors un abattement forfaitaire de 72% sur ces bénéfices.

- Dans les autres cas vous devrez opter pour un régime réel (normal ou simplifié).



Les "plus" SQUARE HABITAT

Dès la mise en location de votre bien, votre agent **SQUARE HABITAT** saura vous conseiller le meilleur régime fiscal en fonction de votre situation. *Renseignements dans votre agence.*

Investir : les stratégies adaptées à votre fiscalité.

Réhabiliter un logement pour défiscaliser d'autres revenus fonciers.

Il faut être **propriétaire d'au moins un logement donné en location et acquérir un nouveau bien nécessitant des travaux pour alléger l'imposition** de vos revenus fonciers mais il faut être soumis au régime réel.

Le coût des travaux sera déduit des revenus fonciers.

Si vous financez ces travaux par un emprunt, les intérêts seront eux aussi déductibles dans la limite de vos revenus fonciers.

Pour un premier investissement dans le but de louer, le dispositif Borloo Ancien.

Il peut être intéressant d'acheter un logement à rénover.

En effet, les loyers peuvent subir **un abattement de 30 ou 45%** avant d'être intégrés aux autres revenus imposables.

Il est également possible **d'obtenir des subventions** auprès de l'ANAH (Agence National pour l'Amélioration de l'Habitat).

En revanche, il faudra **respecter le plafond de loyer et de ressources du locataire**, pour profiter de ces subventions, ainsi de l'avantage fiscal lié au dispositif du Borloo Ancien. Cependant, l'obtention des subventions n'est pas une certitude.

Pour un investissement dans le neuf, le dispositif Robien recentré, et le dispositif Borloo Neuf.

Pour bénéficier du régime Robien Recentré ou Borloo, **il faut nécessairement faire un achat dans le neuf et s'engager à louer le bien pendant au moins 9 ans.**

Cela vous permettra **de déduire de vos revenus fonciers jusqu'à 65%** du montant de votre investissement sur 15 ans (Borloo).

La location du logement non meublé doit être une résidence principale, et doit débiter dans les 12 mois qui suivent l'acquisition, la construction ou les travaux. **Elle doit être continue et permanente.**

Si le locataire donne son congé, vous avez un an maximum pour relouer votre logement à un autre locataire, si vous ne le faites pas vous perdrez tous les avantages fiscaux liés à ce dispositif.

Cependant, **le locataire doit obligatoirement être exclu du foyer fiscal du propriétaire.**

Le loyer doit répondre à des plafonds fixés le 1er janvier en fonction de la localisation du bien et de la surface habitable.

Dans le cadre de la loi Borloo, le locataire, de plus, ne doit pas dépasser un certain plafond de ressources.



Les "plus"
SQUARE HABITAT

Dans le cadre d'un mandat de gestion, votre agent immobilier SQUARE HABITAT peut déterminer un plan d'action sur votre patrimoine immobilier pour optimiser vos gains d'impôts





SQUARE HABITAT
CRÉDIT AGRICOLE

Région Bretagne

**Votre nouveau réseau
d'agences immobilières
sur www.squarehabitat.fr**

**Plus de 50 agences
à votre service
en Bretagne**



**Ensemble
donnons vie
à votre projet immobilier**

Votre agence **SQUARE HABITAT**

Imaginez l'immobilier autrement...